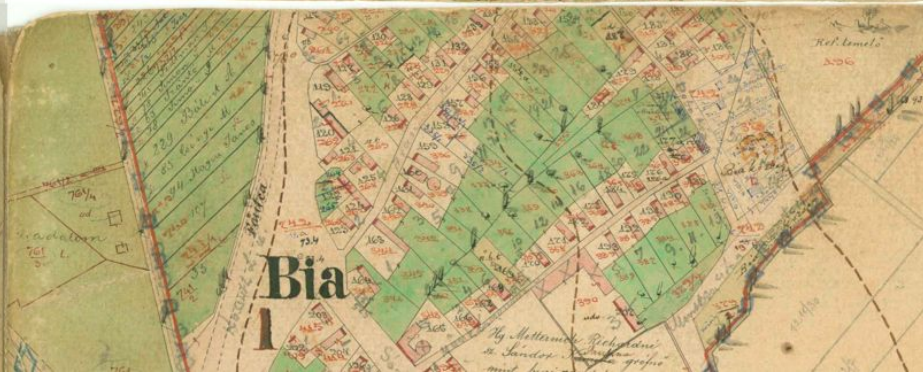
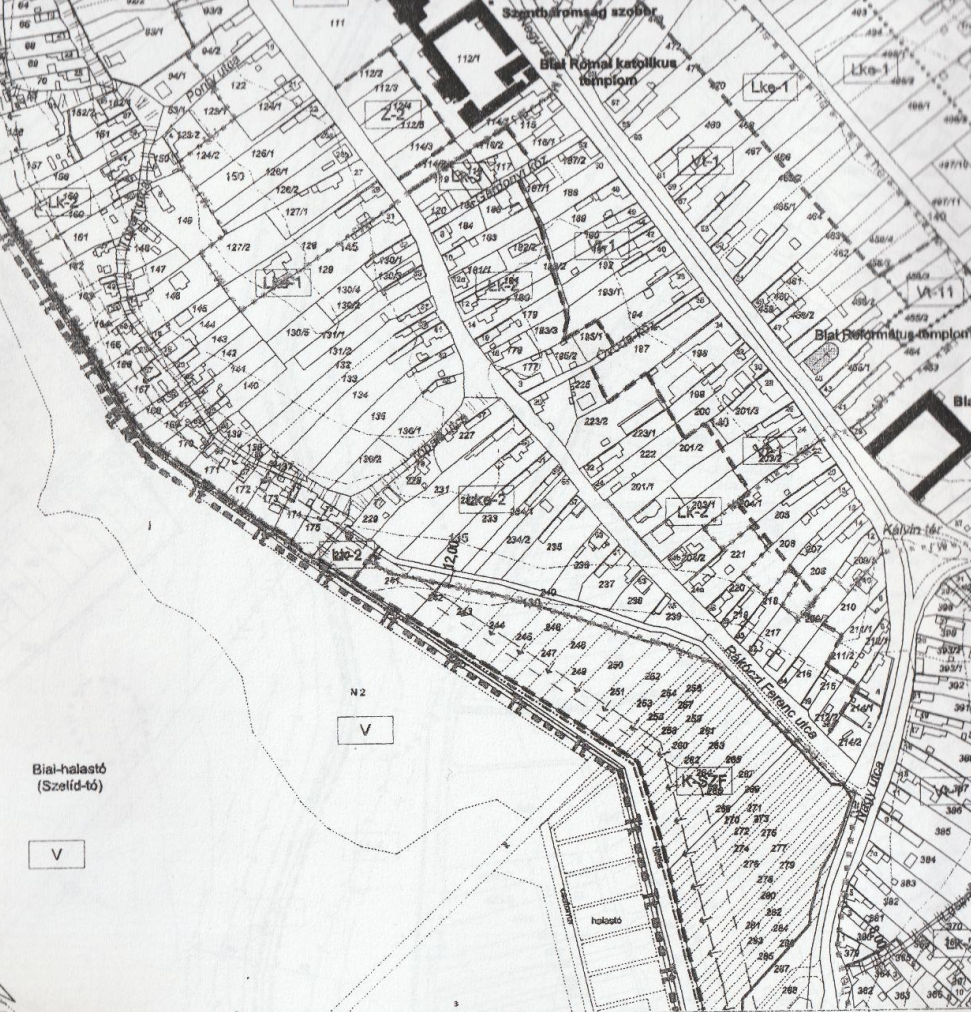


KISRÉT





17.§ Különleges terület – Szállásférőhely „K – SZF”

(1) Az 1,0 legnagyobb szinterület-sűrűségű területen üdülő, szállásférőhelyek, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási célú építmények helyezhetők el. A terület építményeiben lakás nem, csak az üzemeltető számára szolgáló tartózkodó alakítható ki. A területen elhelyezhetők még parkolók, sportpályák, zöldfelületek és közműberendezések.

(2) A terület építési övezete részletes előírásai:

Építési övezet jele	min.kialakít- ható telek ter. (m2)	építési mód	max.beépítési arány	min. zöldfelületi arány	max építmény magasság (m)
1,0 K- SZF	3000	SZ	(%) 30	(%) 40	7,5

(3) Az övezetben a kialakítandó telek szélessége legalább 20m legyen. A telkek beépítésekor a szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókerteket figyelembe kell venni.

(4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők.

(5) Az (1) bekezdésben túlmenően 6000 m2 telekterület fölött a lovasturizmus és a lótarthoz kapcsolódó létesítmények is.

üdülő, szállás, vendéglátás,
kereskedelem

30%-os beépíthetőség

7,5 m építménymagasság

min. 3000 m2

lótarthoz: min 6000 m2

2002 10 01 - 2015 01 31

Különleges terület – Szállásférőhely „K – SZF”

- (1) A „különleges terület – szállásférőhely terület” övezeteiben üdülő, szállásférőhelyek, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási célú építmények helyezhetők el. A területek építményeiben lakás nem, csak az üzemeltető számára szolgáló tartózkodó alakítható ki. A területen elhelyezhetők még parkolók, sportpályák, zöldfelületek és közműberendezések. ^[104]
- (2) A K-SZF övezeteinek részletes előírásai: ^[105]

Építési övezet jele	min.kialakítási ható és mód beépíthető telek ter.		max.beépítési arány (%)	min. zöldfelületi arány (%)	max. építmény magasság (m)	
	(m ²)					
K- SZF-1	3000	SZ	30	40	7,5	
K- SZF-2	3 000	SZ	5	85	7,5	

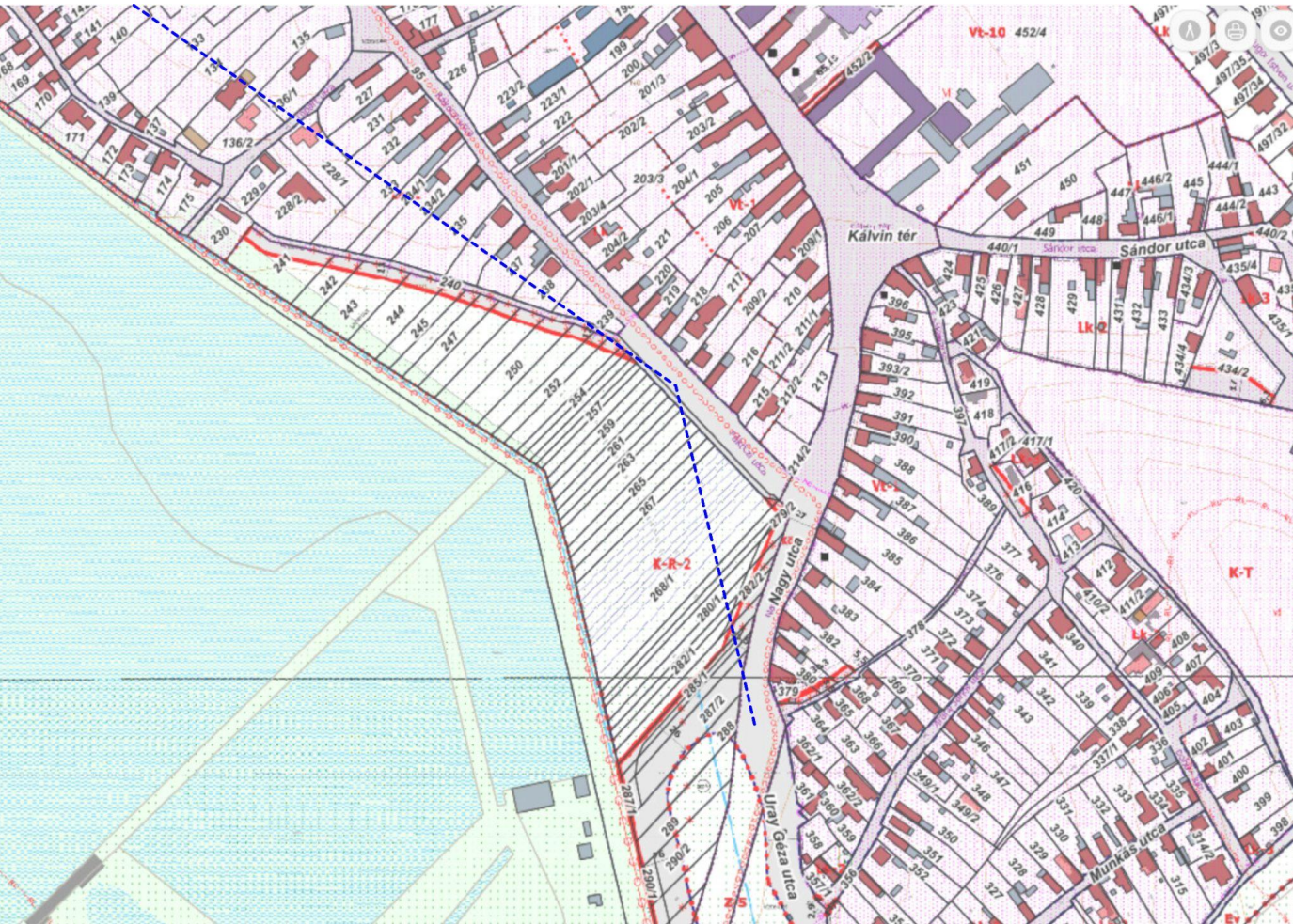
SZ: szabadonálló beépítési mód

- (3) Az övezetekben a kialakítandó telkek szélessége legalább 20 m legyen. A telkek beépítésekor a szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókatketeket figyelembe kell venni. A Biai halastavaktól az építési hely határa 100 m-re van. ^[106]
- (4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők.
- (5) A K-SZF-1 övezetben az (1) bekezdésben túlmenően 6000 m² telekterület fölött a lovasturizmus és a lótarthoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl. ^[107]
- (6) A K-SZF-2 teljes területére telekalakítási terv készítendő. Az övezetben épületek, építmények kizárólag a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el. Épületek, építmények elhelyezése a természeti értékek megtartásával történhet. A területet feltölteni nem szabad. Az övezetekben a terepszint alatti építmények nem helyezhetők el. ^[108]

2 külön övezet

Kisrét: 5%-os beépíthetőség
7,5 m építménymagasság
min. 3000 m²

100 m védőtáv a tavaktól
Kisrét területére telekalakítási
terv készítendő



100 méteres védőtávolság

2016

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

⛔ Hatályos: 2018. 11. 10- 2019. 12. 30

46.§

Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

ei

1. A K-R jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a. üdülő,
- b. szállás jellegű,
- c. kereskedelmi, szolgáltató
- d. sport
- e. a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,
- f. a terület fenntartásához szükséges épület,
- g. nyilvános illemhelyek,
- h. parkolók.

2. A K-R jelű építési övezetben:

- a. kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- b. nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- c. építési telken elhelyezhető több épület;
- d. nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

3. Az övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

nem helyezhető el:
trágyatároló, komposztáló
2018 11 10 - 2019 12 30

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

⛔ Hatályos: 2018. 11. 10- 2019. 12. 30

4. [67]

5. A különleges rekreációs területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett			zöldfelület az engedelt legnagyobb mértéke	épület- magasság (legkisebb) szintterületi maximuma	mutató
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb alatti beépítettség	terepszintLegkisebb mértéke			
		m ²	m	%	%	%		m ² /m ²	
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4	
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15	

Sz: Szabadonálló

5,5% beépíthető

7,5 m épületmagasság

min. terület 3000 m²

Kisréten nem szabad tölteni

tulajdonos és személyzet számára LAKÓ funkció

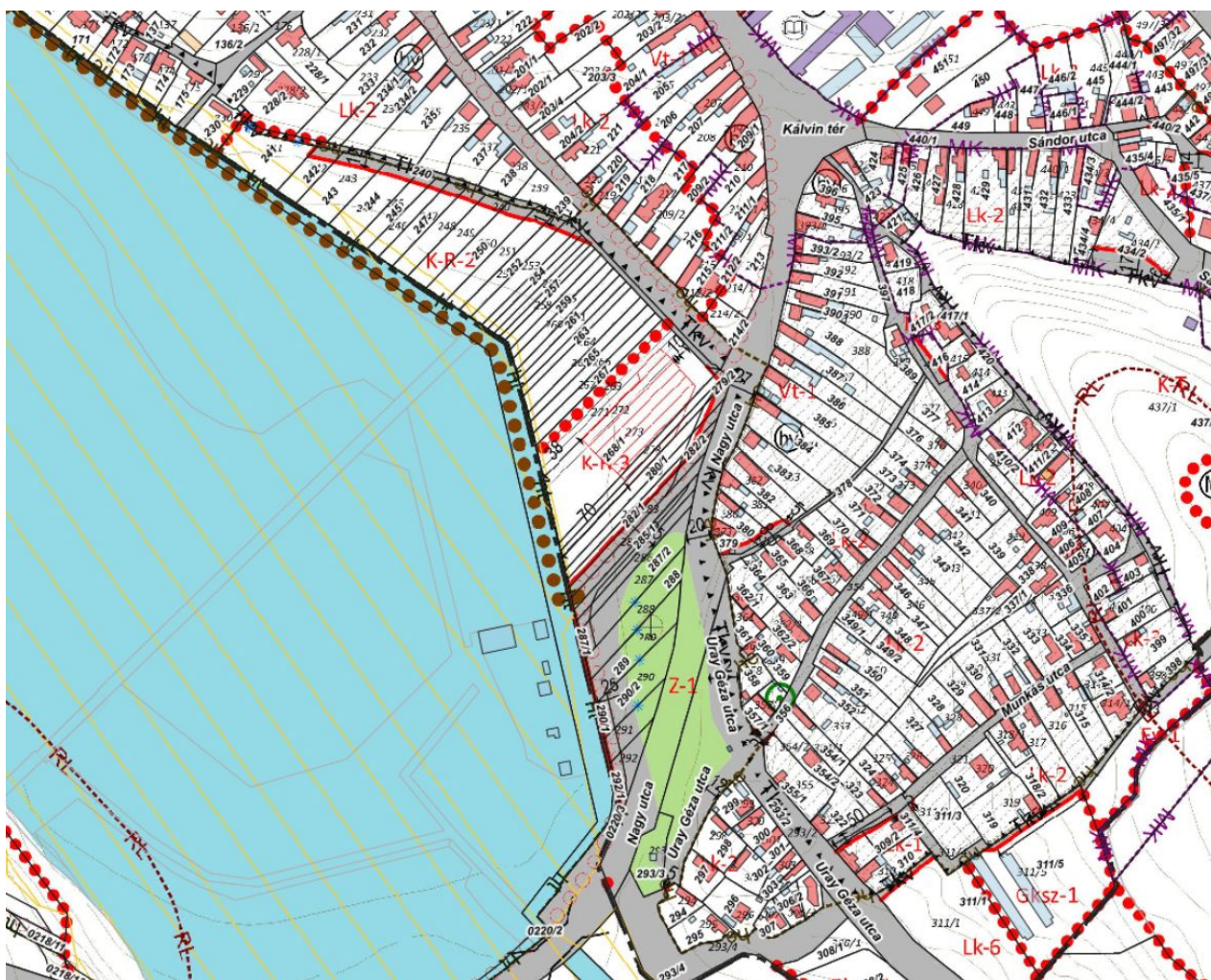
6. A K-R1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

7. A K-R2 övezetekben:

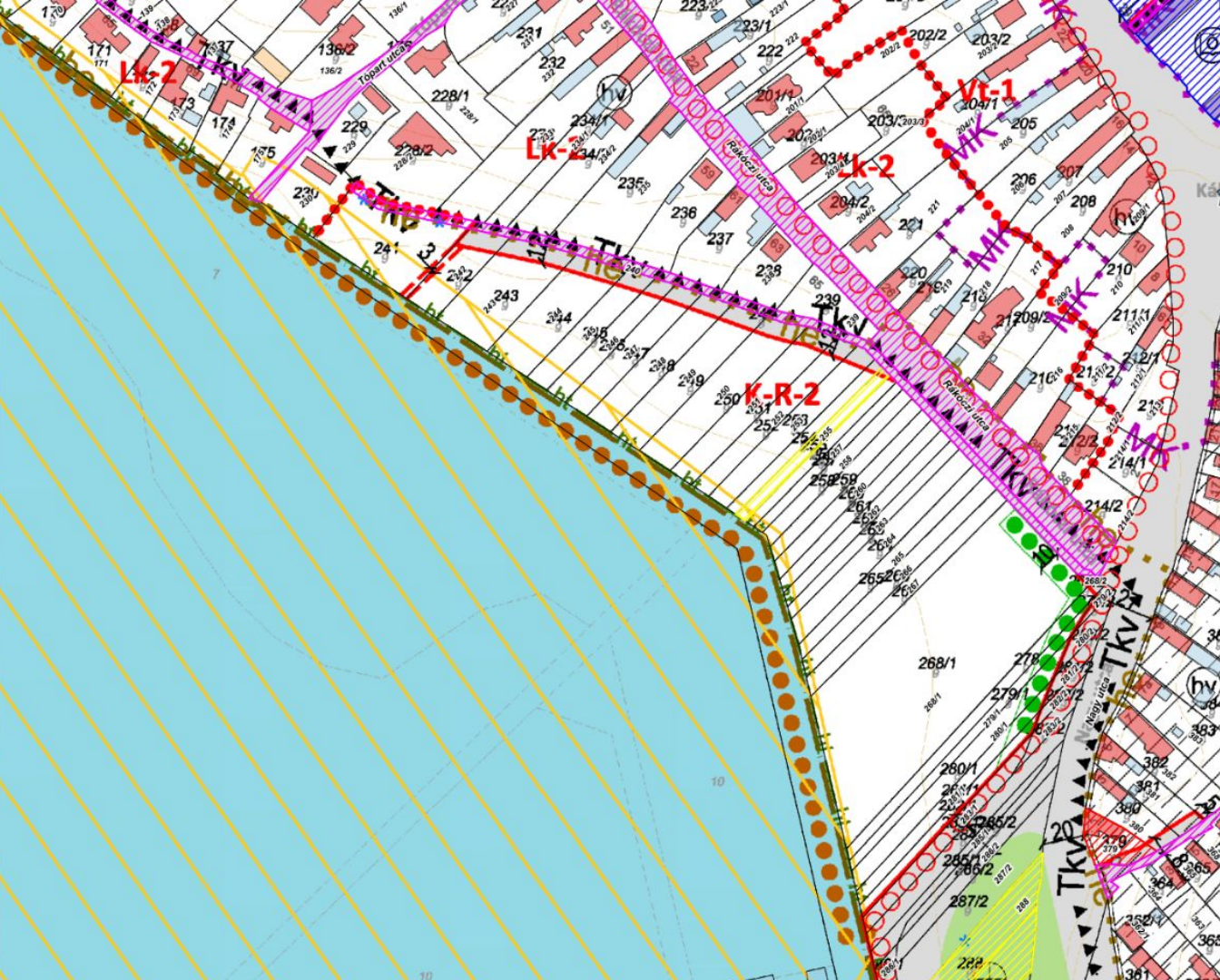
a. a területet feltölteni nem szabad.

b. terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

2018 11 10 - 2019 12 30



új övezet: K-R-3
tiltakozás / változtatási tilalom
2020 01 01-től
2020



- _városi tulajdonú területek
- _szabályozási vonal
- _kerékpáros útvonal
- _övezeti határ
- _belterület határa
- _túraútvonal
- _magánút kialakítási javaslat
- _ökológiai folyosó
- _tájképvédelmi szempontból
kiemelt terület határa
- _kötelező védőfásítás

2023

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

✓ Hatályos: 2023. 06. 03

„K – R”

38. §

(1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) ^[21] Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.) A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	7,5

Sz: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) üdülő,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) ^[22] Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől. A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.

(6) ^[23] Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől. K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.

(7) A K-R-1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használgó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szinterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(8) A K-R-1 övezetekben a hátsókerti építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.

teljes közművesíttség

10% beépíthetőség
7,5 m épületmagasság
min. 3000m2 telek

szállás, kereskedelem,
testedzés, pihenés, rekreáció
K-R-2-ben lakást nem lehet
Kisrétet feltölteni nem szabad

2023

2002-2015	2015-2016	2018-2019	2023
K-SZF övezet	K-R-2	K-R-2	K-R-2
üdülő, szállás, vendéglátás, kereskedelem	üdülő, szállás, vendéglátás, kereskedelem	üdülő, szállás, vendéglátás, kereskedelem	teljes közművesítettség üdülő, szállás, vendéglátás, kereskedelem, testedzés, rekreáció
30%-os beépíthetőség 7,5 m min. 3000 m ² lótartás: min 6000 m ²	5%-os beépíthetőség 7,5 m min. 3000 m ² lótartás: K-R-1	5,5%-os beépíthetőség 7,5 m min. 3000 m ²	10%-os beépíthetőség 7,5 m min. 3000 m ²
	100 m védőtáv a tavaktól	feltölteni tilos	feltölteni tilos
	telekalakítási terv készítendő	tulajdonos és személyzet számára LAKÓ funkció	LAKÓ: nem lehet



Galaxy A25 5G



Galaxy A25 5G



Galaxy A25 5G



Galaxy A25 5G

Az összeállításhoz felhasznált források

Kataszteri térkép 1884 - jelenlegi állapot műholdas összevetése

<https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?layers=here-aerial%2C3%2C4&bbox=2093378.3556979185%2C6017601.64307335%2C2093947.154677931%2C6017815.129304694>

Biatorbágy jelenleg érvényes és korábbi építési szabályzatai

<https://or.njt.hu/onkorm/1:-:60:-:1:helyi%20%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si:-:/1/10>

Összeállította:

Tótpál Judit DLA építész, önk. képviselő, értékvédelmi és fejlesztési tanácsnok

2025. 11. 16-án